

少见! 二手房成交量超新建住宅



数据 上月二手房成交量超新建住宅近千套

□半岛全媒体记者 江海峰

二手房在这个春天,掀起一阵小热度。3月份青岛二手住宅成交量超过新建商品住宅的成交量近1000套,背后折射出购房者对市场预期的提升。市场上,一些门店自春节后带看量便不断攀升,成交周期也不断缩短。尤其是公积金贷款额度提高至115万元和首套房商贷利率阶段性取消下限两支“利箭”射出后,购房者的积极性更高了。业内人士称,这种热度还将持续一段时间,目前房源可选余地大,议价空间也大,是不错的入市好时机。

了解楼市的人都知道,二手房由于房源的参差不齐,房主的实际情况不同,更能反映真实的市场需求。

自今年春节后,二手房市场持续回暖,带看量攀升,成交周期也不断缩短。表现在数据上便是,3月青岛二手房成交量达到6198套,是近12个月以来第4高,仅次于去年“小阳春”强势的3~5月份,创下近10个月来的新高,结束了连续一年左右以来的下滑态势。

值得一提的是,3月二手房成交量

(6198套)比新建商品住宅成交量(5207套)还要高近1000套,这在以往是很少见的情况。业内人士称,这反映了人们对楼市的预期有所提升,市场正在回暖。

另据贝壳找房周度数据统计来看,自3月份以来,二手房的周度成交量一直处于上升的态势。3月第一周、第二周、第三周、第四周、第五周,4月第一周、第二周的成交量分别为:1041套、1336套、1459套、1593套、1561套、1664套、1891套。

目前,这种回暖的态势仍在持续。业内预计,4月份二手房的表现或与3月份旗鼓相当。“相较于去年,今年的‘小阳春’晚了大半个月。去年是从2月中旬就有回暖趋势,今年一直到3月上旬才有眉目。但遗憾的是,去年一整年也只出现了上半年这一次可贵的‘小阳春’,希望今年的市场会好一些,‘小阳春’会更持久一些,毕竟有太多有实际需求的购房者也在观望,想等市场回暖才会下定决心买房。”贝壳找房市场部负责人陈晶表示。

业内: 利率低、选房余地大 入市好时机

截至4月16日13时,青岛二手房挂牌量已达124586套。较大的库存量,给了购房者更多的选择余地,也使得同品质房源的价格战越来越严重。“这对于购房者来说都是好事。房东的议价空间也比较大,加上商贷利率的下降,买房更省钱了。所以,有实际购房需求的人可以出手了。”贝壳找房市场部负责人陈晶说,“对于刚需或‘卖一买一’的改善群体来说,切忌跟着市场涨跌来买定,以免错过最佳时机。”

那么,目前市场上二手房挂牌量这么大,对急于出手的房主来看,如何能保证“卖得快”呢?链家鲁信长春花园店商圈经理赵加强建议,房主在挂牌前,不光要参考同片区同等类型房源的挂牌价,还要关注一些近期刚成交的同品质房源的成交价格,而且后者尤为重要。“成交价意味着市场的真实情况,不能一味地报价太高,那样有价无市,销售周期会拉长,反而浪费不少精力。”

市场 带看量翻倍,报价合理的成交周期很短

市场的热度与数据反映的一致。贝壳合作品牌的多个门店显示,最近每周都有1~2套的二手房成交,带看量也不断上涨。

新都心一门店的负责人表示,自己店里的带看量自春节后开始攀升,现在翻了5倍以上,而且成交比例也不断提高。“春节前我们做过一个统计,每带看11~12组客户才会有所成交,自3月份起,我们带看个五六组就能有成交。正因如此,最近经纪人的积极性也上来了,有的同事晚上也在带看。因为只要肯努力,就会有收获。”该负责人表示。

李沧区一中介门店负责人也表示,自3月起,店里平均每周每人都能有2组以上的带看,比较快的客户,看个两三次房就能订房成交。

贝壳找房青岛站一名相关负责人表示,最近公积金贷款和商贷利率的新政,减轻了购房者的压力,也提高了人们看房买房的积极性。

链家鲁信长春花园店商圈经理赵加强表示,其在浮山后片区做了十多年的经纪人,对这个片区已经十分熟悉了。每年三四月份,都是传统的学区房购买季,由于浮山后本身新房项目所剩

无几,多数是二手房,所以整个片区的二手房交易还是比较活跃的。“最近的房价总体还在降,但是降幅明显比春节之前小了。一些房东报价也变得理性起来,和成交价基本没有太大差距。”赵加强说,最近店里成交了鲁信长春花园一套145平米的套三房源,房东原本的报价为450万元,由于比较贴合市场价,一周有5组客户前来看房,最终以441万的价格成交。“现在只要定价合理,二手房的成交还是挺快的。成交慢的那些,多数是房东还有一定的心理预期,不舍得降价太多。”赵加强说。

购房者 心理预期增强,购房积极性提高

市场的变化,让不少购房者原本的观望心态减弱,购房信心有所提升。

近日,在市北区敦化路一中介门店,记者见到了正在签购房合同的市民刘女士。她表示自己从去年11月份就开始看房,市区的房子基本看遍了,但一直没出手。“就是总觉得房价和利率还能再降降。春节之后,我相中的小区又上了不少同类型的房源,可选择的余地更大了,议价空间更大了。而且上个月底,首套房商贷利

率阶段性取消下限,青岛最低可以到3.75%,算了一下,贷款100万元如果还30年的话,每月较以前少还300元左右。我就直接订房了,不想再等了。”刘女士说。

在李沧区一门店看房的市民焦先生告诉记者,自己今年23岁,打算近期购入一套二手房。“我的预算是200万元以内吧,主要是想离地铁近一些,上班方便,再就是配套要成熟。”他表示,去年也是断断续续看了一年多,原本并不着急买,但近

期商贷利率降了,公积金贷款额度也提升了,他觉得挺划算的,就准备入手。

近日,记者针对半岛购房俱乐部的不少购房者发起过相应的调查,了解到,4成以上原本不着急买的人群,开始看房了;4成准购房人群,开始四处对比,准备近期购入合适的房源。当然,也有一部分购房者认为可以再等等。“感觉市场还不明朗,房价还能再降降。”网友“sunsun”说。